BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 55-2019**

**DEL 18 DE JULIO DE 2019**

**(Acta grabada en soporte digital)**

Minuto: 0:00 Se inicia la sesión a las ­diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes Directores: Irene Campos Gómez, Presidenta; Dania Chavarría Núñez, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Marian Pérez Gutiérrez, Kenneth Pérez Venegas y Jorge Carranza González, quien se incorpora a la sesión posteriormente.

Asisten también, a partir del segundo tema (minuto 00:30 de la grabación), los siguientes funcionarios: Carlos Castro Miranda, Gerente General a.i.; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Ericka Masís Calderón, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

Ausente con justificación: Eloísa Ulibarri Pernús, Directora.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

1. Audiencia al Órgano Director del Procedimiento.
2. Propuesta de revisión al “Programa integral de acceso a la vivienda para las familias de ingresos medios”.
3. Resultado del análisis conceptual y propuesta de modelo de ejecución del proyecto Las Brisas II.
4. Criterio sobre proyecto de ley “Adición de inciso D) al artículo 171 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI, Ley N° 7052 del 13 de noviembre de 1986, Ley para la incorporación de la variable social dentro de los servicios que brinda el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”.
5. Informe de la Auditoría Interna sobre ejecución presupuestaria de los recursos comprometidos FOSUVI periodo 2018.
6. Análisis de informe elaborado por el Centro de Investigación en Vivienda y Construcción (CIVCO) y el Instituto Tecnológico de Costa Rica, en torno al diagnóstico, análisis costo beneficio de la intervención y propuesta de diseño de los proyectos Ivannia y La Flor.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**1° Audiencia al Órgano Director del Procedimiento**

Minuto 00:17 Para conocer el presente asunto, ingresa a la sala de sesiones el licenciado Carlos Alejandro Ubico Durán, quien han sido nombrado como Órgano Director del procedimiento administrativo ordinario, ordenado por esta Junta Directiva mediante el acuerdo N°14 de la sesión 61-2018 del 22 de octubre de 2018.

Al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y según lo establecido en el artículo 6° de la Ley N° 8292 *Ley General de Control Interno* y en el artículo 8° de la Ley N° 8422 *Ley contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública*, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros presentes y el licenciado Ubico Durán, suspendiéndose por consiguiente la grabación de la sesión.

- Se incorpora a la sesión el Director Carranza González.

Una vez discutido el tema, se retira de la sesión el licenciado Ubico Durán.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**2° Propuesta de revisión al “Programa integral de acceso a la vivienda para las familias de ingresos medios”**

Minuto 00:30 Se incorpora a la sesión la licenciada Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI, y se procede a conocer el oficio GG-ME-0750-2019 del 18 de julio de 2019, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DFNV-ME-0298-2019 de la Dirección FONAVI, que contiene una propuesta para adicionar el “Programa integral de financiamiento para familias de ingresos medios, años 2019 y 2020”. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La licenciada Hernández Brenes expone las justificaciones y alcances de la referida propuesta, destacando que según lo analizado con representantes de las entidades autorizadas, la posibilidad de que en caso de que al vencerse el plazo de los préstamos del BANHVI que contemplan las condiciones favorables establecidas, se mantuvieran saldos pendientes de recuperación asociados a las operaciones de crédito para vivienda, otorgados al amparo de este programa, los financiamientos serán renovados a las entidades bajo las mismas condiciones. Lo anterior, siempre que el monto del nuevo financiamiento que otorgue el BANHVI, se establezca en función de la participación de recursos correspondiente y por un plazo equivalente al promedio de los plazos restantes de las operaciones vigentes.

Minuto 12:40 Conocida y suficientemente discutida la propuesta de la Dirección FONAVI, y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración, en el tanto, según se ha documentado, la adición planteada no modifica el análisis realizado en torno al referido programa de financiamiento y, por consiguiente, se considera factible su incorporación. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Hernández Brenes.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**3° Resultado del análisis conceptual y propuesta de modelo de ejecución del proyecto Las Brisas II**

Minuto 14:35 Se conoce el oficio GG-ME-0751-2019 del 18 de julio de 2019, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 1 de la sesión 53-2019 del pasado 11 de julio, la Gerencia General remite la nota DF-OF-0819-2019 de la Dirección FOSUVI, a la que se adjunta la propuesta de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (que consta en el oficio FVR-GG-114-2019), realizada en conjunto con la empresa Molina Arce, en concordancia con la Dirección FOSUVI y el Departamento Técnico, para agilizar la ejecución de las obras del proyecto Las Brisas II. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer los alcances de la referida propuesta y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorporan a la sesión las siguientes personas: Juan José Umaña Vargas y Kathiana Aguilar Barquero, Gerente General y Subgerente General, respectivamente, de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá; Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI; y Mariela Salas Rodríguez, jefe a.i. del Departamento Técnico.

La licenciada Aguilar Barquero expone el contenido de la referida propuesta de intervención, refiriéndose a la gestión de las órdenes de cambio, el trámite de desembolsos, el proceso para modificar el condominio y la logística de ocupación de las torres y la conclusión de las obras de infraestructura, así como lo referente a la posible reserva de precios para el pago de reajustes y el análisis del escenario de finalización presentado por la empresa constructora; y al respecto atiende las consultas que plantean los señores Directores.

Minuto 53:45 Concluido el análisis del tema, se retiran de la sesión los señores Umaña Vargas y Aguilar Barquero; y los señores Directores concuerdan en la pertinencia de acoger la recomendación de la Administración, pero adicionando una instrucción para que una vez que se tenga la información de los planos y el nuevo cronograma de actividades del proyecto, la Administración deberá presentar a esta Junta Directiva, la propuesta sobre la conceptualización y el nuevo presupuesto del proyecto. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión la ingeniera Salas Rodríguez.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**4° Criterio sobre proyecto de ley “Adición de inciso D) al artículo 171 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI, Ley N° 7052 del 13 de noviembre de 1986, Ley para la incorporación de la variable social dentro de los servicios que brinda el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”**

Minuto 56:50 De conformidad con lo resuelto en la sesión 53-2019 del pasado 11 de julio, se continúa conociendo el oficio el oficio GG-ME-0721-2019 del 10 de julio de 2019, mediante el cual, la Gerencia General remite criterio y recomendaciones, con respecto al proyecto de ley denominado *“Adición de inciso D) al artículo 171 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI, Ley N° 7052 del 13 de noviembre de 1986, Ley para la incorporación de la variable social dentro de los servicios que brinda el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*”, tramitado en el expediente legislativo N° 21.189 y consultado a este Banco por medio del oficio AL-CPAS-167-2019 de la Comisión Permanente de Asuntos Sociales de la Asamblea Legislativa. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La Directora Chavarría Núñez expone su criterio positivo con respecto a los antecedentes y los alcances de la referida iniciativa de ley, el cual es compartido por los demás señores Directores. No obstante, se concuerda con la Gerencia General, en cuanto a la importancia de resolver las inquietudes que se plantean en el oficio GG-ME-0721-2019, particularmente las referidas a los gastos sociales previos y posteriores a la aprobación de los proyectos de vivienda.

Minuto 84:50 En consecuencia, se resuelve girar instrucciones a la Gerencia General, para que comunique el criterio positivo de este Banco sobre dicho proyecto de ley, adicionando las propuestas que sean pertinentes, para solventar clara y puntualmente, las inquietudes que se mencionan en el citado oficio de la Gerencia General, con respecto a los gastos sociales previos y posteriores a la aprobación de los proyectos de vivienda. Lo anterior, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Camacho Murillo.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**5° Informe de la Auditoría Interna sobre ejecución presupuestaria de los recursos comprometidos FOSUVI periodo 2018**

Minuto 91:30 Se conoce el oficio AI-OF-084-2019 del 15 de julio de 2019, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 4 de la sesión 49-2019 del 27 de junio de 2019, la Auditoría Interna remite información complementaria al informe FO-FIN-001-2019 “Seguimiento Ejecución Presupuestaria de los Recursos Comprometidos FOSUVI Período 2018”. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

Para exponer el contenido de la referida información, se incorpora a la sesión la licenciada Johanna Serrano Gutiérrez, funcionaria de la Auditoría Interna, quien procede a presentar y analizar con los señores Directores, un cuadro que contiene los datos de los compromisos del FOSUVI en los años 2017 y 2018, mencionando la variación entre cada período y la justificación de los cambios dados.

Minuto 116:20 Conocida y suficientemente discutida la información brindada por la Auditoría Interna, y coincidiendo en la conveniencia de contar con datos actualizados para valorar la necesidad de tomar decisiones sobre el tema, la Junta Directiva resuelve solicitar a la Auditoría Interna, que presente a este Órgano Colegiado, un informe actualizado sobre la ejecución de los recursos comprometidos y pendientes de asignación del FOSUVI, con datos al 30 de junio de 2019. Lo anterior, según se indica en el **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Serrano Gutiérrez.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**6° Análisis de informe elaborado por el Centro de Investigación en Vivienda y Construcción (CIVCO) y el Instituto Tecnológico de Costa Rica, en torno al diagnóstico, análisis costo beneficio de la intervención y propuesta de diseño de los proyectos Ivannia y La Flor**

Minuto 118:00 Por razón de la materia y al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros; y por lo tanto se retiran de la sesión los funcionarios Castro Miranda, Flores Oviedo, Masís Calderón y López Pacheco; suspendiéndose por consiguiente la grabación de la sesión.

De conformidad con lo dispuesto en la sesión 54-2019 del pasado 15 de julio, la Junta Directiva continúa analizando los informes del Banco de Costa Rica y del Centro de Investigaciones en Vivienda y Construcción (CIVCO-TEC), sobre el estudio realizado en los proyectos Ivannia y La Flor, denominado “Diagnóstico y propuestas de solución a problemas en proyectos habitacionales La Flor e Ivannia”, los cuales se adjuntan al oficio GG-ME-0563-2019 de la Gerencia General.

Con base en la discusión que realiza la Junta Directiva, en torno a los referidos documentos, se toma el **Acuerdo N° 5** que se adjunta a la presente minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

Siendo las veinte horas con quince minutos, se levanta la sesión.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 55-2019**

**DEL 18 DE JUNIO DE 2019**

## ACUERDO N°1:

**Considerando:**

**Primero:** Que mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 54-2019, del 15 de julio de 2019 y conforme las consideraciones que se indican en dicha resolución, esta Junta Directiva aprobó el “Programa integral de financiamiento para familias de ingresos medios, años 2019 y 2020”, elaborada por la Dirección del Fondo Nacional para Vivienda (FONAVI) y cuyo objetivo es facilitar el acceso a una solución de vivienda para las familias de los segmentos de ingresos medios, mediante una mejora en las condiciones de los créditos para vivienda ofrecidos por las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

**Segundo:** Que por medio del oficio DFNV-ME-0298-2019 del 18 de julio de 2019 –el cual es avalado por la Gerencia General, con la nota GG-ME-0750-2019, de esa misma fecha– la Dirección del FONAVI propone incorporar a dicho programa, según lo analizado con representantes de las entidades autorizadas, la posibilidad de que en caso de que al vencerse el plazo de los préstamos del BANHVI que contemplan las condiciones favorables establecidas, se mantuvieran saldos pendientes de recuperación asociados a las operaciones de crédito para vivienda, otorgados al amparo de este programa, los financiamientos serán renovados a las entidades bajo las mismas condiciones. Lo anterior, siempre que el monto del nuevo financiamiento que otorgue el BANHVI, se establezca en función de la participación de recursos correspondiente y por un plazo equivalente al promedio de los plazos restantes de las operaciones vigentes.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, en el tanto, según lo documenta la Dirección FONAVI, la adición planteada no modifica el análisis realizado en torno al referido programa de financiamiento y, por consiguiente, se considera factible su incorporación.

**Por tanto, se acuerda:**

Adicionar al “Programa integral de financiamiento para familias de ingresos medios, años 2019 y 2020”, indicado en el acuerdo N° 2 de la sesión 54-2019, del 15 de julio de 2019, la siguiente disposición:

“En el caso de que al vencerse el plazo de los financiamientos otorgados por el BANHVI a las Entidades Autorizadas, se determine que éstas mantienen saldos vigentes en las operaciones de crédito de vivienda, que fueron formalizadas al amparo del “Programa integral de financiamiento para familias de ingresos medios”, se realizará una renovación del financiamiento otorgado por el BANHVI, manteniendo la condición establecida para la tasa de interés. El monto del nuevo financiamiento, será el equivalente a una proporción del saldo de principal de las operaciones pendientes de recuperación, de conformidad con la participación establecida para los recursos asociados al financiamiento del BANHVI (70%); por su parte, el plazo será el equivalente al plazo promedio restante de las operaciones que mantienen vigentes las Entidades Autorizadas.

La renovación del financiamiento por parte del BANHVI a las Entidades Autorizadas, aplica tanto para los casos de los créditos actualmente vigentes a los que se realice el ajuste de tasa de interés, como para las nuevas operaciones que se formalicen al amparo de este Programa.”

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°2:

Avalar la propuesta presentada por la Gerencia General y la Dirección FOSUVI, mediante oficio GG-ME-0751-2019 del 18 de julio de 2019, consensuada con la entidad autorizada y la empresa constructora, tendiente a agilizar el desarrollo del proyecto de vivienda Las Brisas II.

Una vez que se tenga la información de los planos y el nuevo cronograma de actividades del proyecto, la Administración deberá presentar a esta Junta Directiva, la propuesta sobre la conceptualización y el nuevo presupuesto del proyecto.

## Acuerdo Unánime.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°3:

Conocido el oficio GG-ME-0721-2019 de la Gerencia General, respecto al proyecto de ley *“Adición de inciso D) al artículo 171 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI, Ley N° 7052 del 13 de noviembre de 1986, Ley para la incorporación de la variable social dentro de los servicios que brinda el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*”, tramitado en el expediente legislativo N° 21.189, se acuerda:

Instruir a la Gerencia General, para que tomando en consideración las observaciones realizadas en la presente sesión, comunique a la Comisión Permanente de Asuntos Sociales de la Asamblea Legislativa, el criterio positivo de este Banco sobre dicho proyecto de ley, adicionando las propuestas que sean pertinentes, para solventar clara y puntualmente, las inquietudes que se mencionan en el citado oficio de la Gerencia General, con respecto a los gastos sociales previos y posteriores a la aprobación de los proyectos de vivienda.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°4:

Conocido el informe FO-FIN-001-2019 “Seguimiento Ejecución Presupuestaria de los Recursos Comprometidos FOSUVI Período 2018”, se instruye a la Auditoría Interna para que presente a esta Junta Directiva, un informe actualizado sobre la ejecución de los recursos comprometidos y pendientes de asignación del FOSUVI, con datos al 30 de junio de 2019.

Complementariamente, se instruye a la Administración para que concluya la revisión de los fondos pendientes de asignar y presente a esta Junta Directiva, una propuesta para lograr su asignación en el menor plazo posible, así como un detalle de los recursos destinados a proyectos específicos.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°5:

Conocido el oficio GG-ME-0563-2019 de la Gerencia General, al cual se adjunta el informe del Banco de Costa Rica y del Centro de Investigaciones en Vivienda y Construcción (CIVCO-TEC), denominado “Diagnóstico y propuestas de solución a problemas en proyectos habitacionales La Flor e Ivannia”, se acuerda:

1) Instruir a la Administración, para que realice un análisis técnico sobre dicho informe y presente a esta Junta Directiva el criterio y las recomendaciones pertinentes.

2) Trasladar dicho informe a la Auditoría Interna, para su consideración y que en caso de estimarlo necesario, presente a esta Junta Directiva, la eventual ampliación al estudio efectuado por esa Auditoría, con respecto a los proyectos Ivannia y La Flor.

3) Remítase el citado informe al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, para su valoración, ante potenciales incumplimientos a la ética profesional.

## Acuerdo Unánime.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***